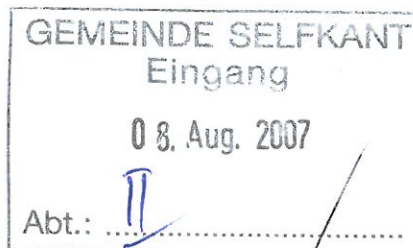


Arbeitsgemeinschaft BEBAUUNGSPLANUNG SELFKANT**Architekt K. Nysten * Dipl.-Ing. H. Stassen * Ass.Dipl.-Ing. H. Hofmann, M.A.**



**2. Änderung des
BEBAUUNGSPLANES VEP 3 / 97
- Handwerkszentrum Tüddern -**

Gemeinde Selfkant**Kreis Heinsberg, Regierungsbezirk Köln****ENTWURF****zur II. Offenlage**

101

I N H A L T

A)	Begründung (gem. § 9 (8) BauGB)	Seiten 5 – 16
B)	Festsetzungen (gem. § 86 BauO NW)	Seite 17
C)	Unterschriften	Seite 19
D)	Verfahrensplan: Entwurf zur II.Offenlage.....	Nr. 06/1893/02-1
	Übersichtsplan: Auszug FNP Millen-Tüddern	Nr. 00/1810/07+14-1

GLIEDERUNG**Seite****A) Begründung**

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2.	Ziele und Zwecke der Planung	6
2.1.	Anlass des Verfahrens	6
2.2.	Plangebiet	6
2.3.	Planerfordernisse	6
3.	Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung	8
3.1.	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	8
3.2.	Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	8
3.2.1.	Innerhalb des Bebauungsplanes	8
3.2.2.	Außerhalb des Bebauungsplanes	8
3.3.	Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde	8
3.4.	Anpassung an die Ziele der Landesplanung	8
4.	Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit	9
5.	Erschließung	11
5.1.	Verkehr	11
5.2.	Ver- und Entsorgung	11
5.3.	Die bauliche und sonstige Nutzung	11
5.3.1.	Nach Art und Maß	11
5.3.2.	Einschränkungen	11
6.	Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte und sonstige Auswirkungen	12
6.1.	Ortsbauliche Aspekte	12
6.2.	Immissionsschutzaspekte	12
6.3.	Bodendenkmale	12
6.4.	Bergbauliche Aspekte	12
6.5.	Geologische Aspekte	13
6.6.	Wasserhaushalt	13
6.6.1.	Baugrund- und Grundwasserverhältnisse	13
6.6.2.	Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung	13
6.7.	Private Grünflächen	14
7.	Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	15
7.1.	Angaben zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	15
7.2.	Landschaftsbild	15
7.3.	Angaben zu den vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, bzw. Ersatz	15

8.	Abwägung der Belange	16
9.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	16
10.	Schlussbestimmungen	16
B)	<u>Festsetzungen</u>	17
C)	Unterschriften	19

.....

A) BEGRÜNDUNG
(gem. § 9 (8) BauGB)

104

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

GEMEINDE SELFKANT, Ortsteil Millen, Kreis Heinsberg

Gemarkung Millen, Flur 2

Flurstück Nr. 239

Bebauungsplan Selfkant

VEP 3 / 97 – Handwerkszentrum Tüddern

Übersichtskarte



¹ Auszug DGK 5.000

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1. Anlass des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat in ihrer Sitzung am 07.11.2006 gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Selfkant Nr. 3/97 – Handwerkszentrum Tüddern – beschlossen.

Diese Änderung umfasst auf dem Grundstück Gemarkung Millen, Flur 2, Nr. 239 die Änderung der zeichnerischen Darstellung von Gewerbegebiet in Industriegebiet sowie die Änderung der textlichen Festsetzungen durch Zulassung von genehmigungspflichtigen Anlagen im Sinne der 4. BImSchVO der Ziffer 8.9 b (Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrott, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1.000 m² bis weniger als 15.000 m² oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten, ausgenommen die zeitweilige Lagerung bis zum Einsammeln auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle und Anlagen, die durch Nummer 8.13 erfasst werden) und der Ziffer 8.9 c (Anlagen zur Behandlung von Altfahrzeugen mit einer Durchsatzleistung von max. 25 Altfahrzeugen je Woche, wobei die Behandlung ausschließlich in geschlossenen Räumen zu erfolgen hat).

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ordnen und rechtsverbindlich festzusetzen.

Gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB wurde vorstehender Beschluss öffentlich bekannt gemacht.²

2.2. Plangebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes überspannt eine Fläche von rund 0,7 ha auf einem Höhengniveau

von 45,10 m über NN

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Millen, Flur 2 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Osten von der an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Bebauung
- im Süden und Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiesen)

Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als „Gewerbefläche“ aus.

2.3. Planerfordernisse

Anlass dieser Planungsabsicht war der von der Grundstückseigentümerin³ an die Gemeinde herangetragene Wunsch, den auf dem Grundstück ausgeübten Betrieb zu vergrößern. Bisher galt für den Betrieb eine Beschränkung auf 100 t bzw. 1.000 m² Lagerkapazität. Mit der Vergrößerung wird eine Lagerkapazität von 100 – 1.500 t bzw. 5.000 - 6.000 m² angestrebt. Durch diese Vergrößerung fällt der Betrieb unter die Bestimmungen der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchVO), Ziffer 8.9 (Spalte 2).

² Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 48 vom 03.12.2006

³ Bei der Grundstückseigentümerin handelt es sich um eine Firma, die auf dem Gelände einen Handel für Neueisen sowie Alteisen mit Sortierung betreibt

Hierbei sollen nach der Vergrößerung nicht nur die unter Ziffer 8.9 b sondern auch die unter Ziffer 8.9 c erfassten Tätigkeiten ausgeübt werden.⁴

Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 Kilowatt bis weniger als 500 Kilowatt werden in den beiden vorgenannten Fallgruppen ausdrücklich nicht zugelassen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Anlage gemäß Ziffer 8.9 c nur in einer Halle untergebracht werden soll.

⁴ siehe hierzu 4. BImSchVO, Ziffer 8.9 (Spalte 2)

- Ziffer 8.9 b

Hierunter fallen Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1.000 m² bis weniger als 15.000 m² oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1.500 Tonnen Eisen- und Nichteisenschrotten, ausgenommen die zeitweilige Lagerung bis zum Einsammeln auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle und Anlagen, die durch Nummer 8.13 erfasst werden.

(Hinweis: Ziffer 8.13 Spalte 2 umfasst Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von nicht besonders überwachungsbedürftigen Schlämmen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr, ausgenommen die zeitweilige Lagerung bis zum Einsammeln auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle).

- Ziffer 8.9 c

Hierunter fallen Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Grundstücksmäßig wird das Plangebiet von einer ca. 6.923 m² großen Parzelle gebildet.

Mit dem Bebauungsplan soll der planungs- und baurechtliche Rahmen für eine arrondierende städtebauliche Entwicklung im Gesamtgefüge des Gewerbegebietes Tüddern-Millen gesichert werden.

3.2. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3.2.1. Innerhalb des Bebauungsplanes

- a. Die Oberflächenbeschaffenheit zeigt sich als Lagerplatz (vorübergehend) für Bauschutt. Der Untergrund ist gewachsener Boden auf einer sandigen Lehmformation.
- b. Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse sind geklärt. Es handelt sich um Firmeneigentum.
- c. Vorhandener Baubestand fehlt.
- d. Die notwendigen Verkehrsflächen sind vorhanden.

3.2.2. Außerhalb des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist örtlich auf ein Grundstück begrenzt und wirkt sich außerhalb des Baugebiets nicht aus.

3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die Ausweisung des „Industriegebietes“ an der in Rede stehenden Stelle bindet sich in die Bauleitplanung der Gemeinde ein, die im Flächennutzungsplan hier eine „Gewerbefläche“ darstellt.

3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Eine Abstimmung mit der Landesplanung ist nicht erforderlich, da innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes⁵ ein Teilbereich eines „Gewerbegebietes“ (GE) in „Industriegebiet“ (GI) geändert werden soll.

⁵ Siehe hierzu: VEP 3/97 in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderung – Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 13-16/2006 vom 23.04.2006

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

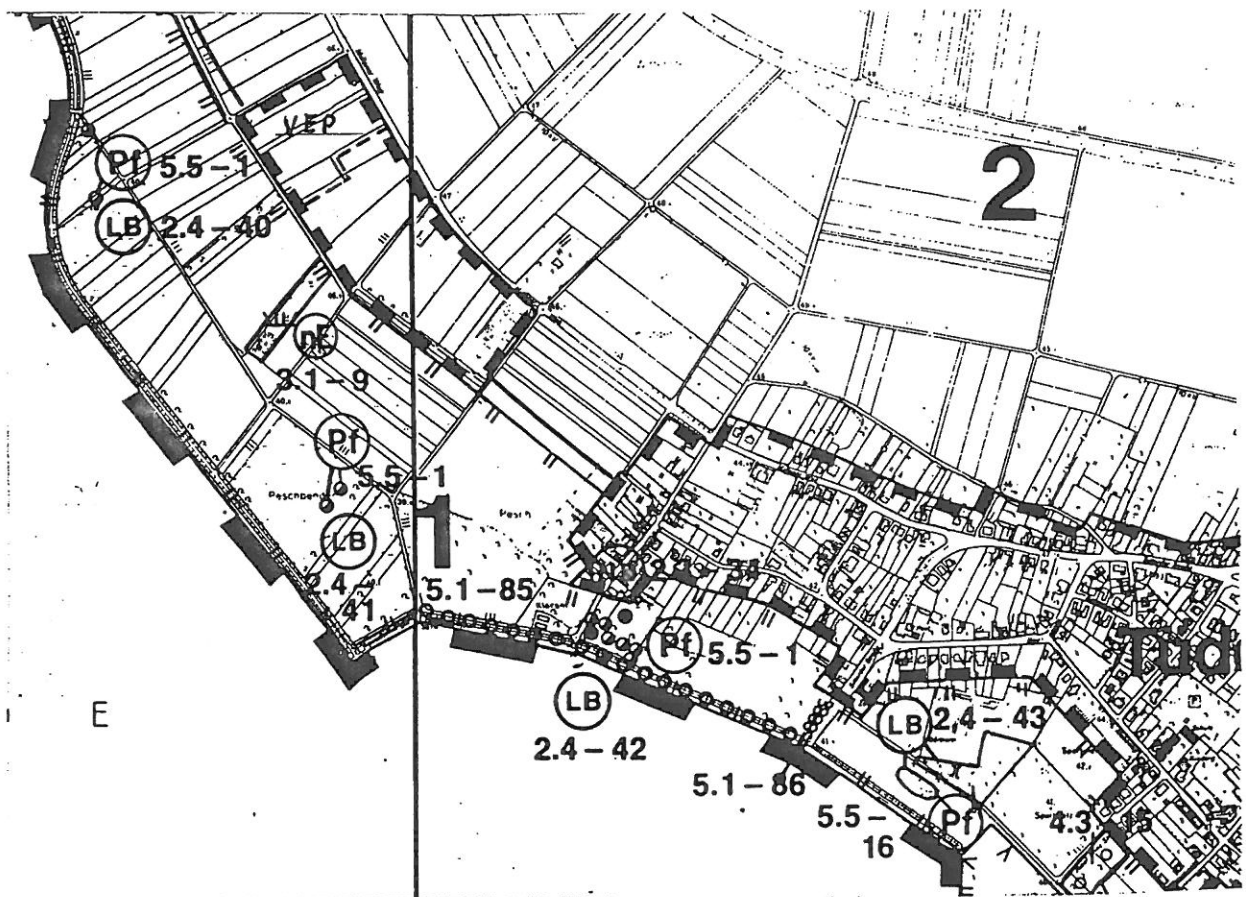
Zwecks Inventarisierung der Naturgrundlagen, Schutzgüter und Aussagen über Nutzungsverträglichkeiten und -konflikte, sieht das Baugesetzbuch in den §§ 2, 2a und 3 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Erstellung eines Umweltberichtes vor mit dem Ziel, die Umweltbelange herauszustellen und Abwägungsargumente zu erarbeiten.

Mit der Erstellung dieses Umweltberichtes⁶ wurde Dipl.-Ing. H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW, Geilenkirchen, beauftragt.

Der Planbereich ist vom Landschaftsplan II/5 Selfkant mit folgenden Aussagen überplant:

„Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit Gliedernden und belebenden Elementen.“

Auszug aus dem Landschaftsplan, M. 1 : 10.000⁷



⁶ „Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes VEP 3/97 – Handwerkszentrum Tüddern -“, Dipl.-Ing. Schollmeyer, Geilenkirchen (28.02.2007)

⁷ Satzung des Kreises Heinsberg vom 10. April 1989

Als besonders geschützter Teil von Natur und Landschaft ist die Fläche südlich des Plangebietes dem Landschaftsschutzgebiet zugeordnet. Darüber hinausgehende landschaftsplanerische Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen sind nicht gefordert.

Hinweise im Biotopkataster NW sind nicht zu finden.

Die von der Bebauung betroffene Fläche stellt sich als gewerbliche Nutzfläche dar.

Auf die Notwendigkeit der Ermittlung und Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist zu achten.

Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens ist auch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg noch einzuschalten.

Die im Ganzen deutlich von der Landwirtschaft geprägte Region hat landschaftsästhetisch sensible Bereiche im Westen mit dem Rodebachtal und im Norden mit dem Ortsrand der kulturhistorischen bedeutsamen Dorflage Millen. Mit weiteren Veränderungen durch Gewerbeansiedlungen, zwischen Tüddern und Millen, vorzugsweise entlang der Robert-Bosch-Straße, ist in den kommenden Jahren zu rechnen.

Zur Minderung von möglichen Beeinträchtigungen, Abschirmung und Einbindung in die Landschaft ist für das hier aktuell geplante Betriebsgelände eine Rahmenbegrünung in Form von frei wachsenden Hecke mit heimischen / bodenständigen Gehölzen anzustreben.

5. Erschließung

110

5.1. Verkehr

Das Plangebiet wird über die „Von-Humboldt-Straße“ erschlossen. Die erforderlichen Verkehrsflächen sind vorhanden und für den Verkehr gewidmet.

5.2. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der kommunalen Grundversorgung für das Gewerbegebiet Tüddern-Millen sind ohne unwirtschaftlichen Mehraufwand auf kurzen Wegen alle Voraussetzungen für Anschluss und Benutzung gegeben, bzw. werden bereits genutzt:

- | | |
|---|--|
| a. Wasserversorgung | Anschluss an das Netz der Verbandswasserwerk Gangelt GmbH, Gangelt |
| b. Stromversorgung | Anschluss an das Betriebsnetz der West –Energie und Verkehr GmbH, Geilenkirchen |
| c. Telekommunikation | Netz der Deutschen Telekom AG, Heinsberg |
| d. Abwassersammlung,
Abwasserreinigung | Anschluss an das Mischwasser-Ortskanalnetz Tüddern und Zuleitung an das Regionalklärwerk Susteren/NL des Wasserverbandes Roer en Overmaas, Sitz Sittard/NL |
| e. Abfallsammlung | durch die zwei- bzw. vier-wöchentliche Müllabfuhr der Gemeinde und zentrale Sammelpunkte für Sondermüll im Gemeindegebiet |

5.3. Die bauliche und sonstige Nutzung

5.3.1. Nach Art und Maß

Die Bebauungsplan-Änderung soll im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Vollzug von Maßnahmen und Vorhaben im Plangebiet schaffen.

Das bisherige Gewerbegebiet wird als Industriegebiet mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Auf dem Grundstück wird ein Gebäude mit einer Betriebsleiter-/Personalwohnung zugelassen.

5.3.2. Einschränkungen

Geplant sind Gebäudehöhen entsprechend den textlichen Festsetzungen (s. diese im Teil B).

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte und sonstige Auswirkungen

111

6.1. Ortsbauliche Aspekte

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ordnen und vorzubereiten, sowie eine Baufläche für eine unter die 4. BImSchVO fallende gewerbliche Tätigkeit zur Verfügung zu stellen.

6.2. Immissionsschutzaspekte

Die geplante Flächennutzung liegt im Bereich gewerblicher Immissionsquellen.

Im Gewerbegebiet beabsichtigt die antragstellende Firma für den Handel mit Metallen und Almetallen einen Betrieb anzusiedeln. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 3/97 sieht bislang nur die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 8 BauNVO vor.

Nach Art und Umfang ist das Vorhaben eines nach der BauNVO und der 4. BImSchVO nur in ausgewiesenen Industriegebieten zulässig.

Die Gemeinde Selfkant hat daraufhin die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Darstellung des Vorhabenbereiches soll von GE in GI geändert werden.

Die aktuelle Fläche ist vorübergehend seit der Ausweisung für Gewerbe als Lagerplatz für Bauschutt und Baumaterialien genutzt worden. Das Gelände wird mit einer ca. 380 m langen Einfassungsmauer als Sicht- und Lärmschutz umfasst.

Der Betrieb wird künftig einen Beitrag zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft leisten. Privatpersonen und Kleinnehmer können Almetalle anliefern und sortieren.

Die tägliche Anlieferung wird auf 40 bis 60 Tonnen geschätzt. Mit Rücksicht auf eine Gesamtlagerkapazität von 100 bis 1.500 Tonnen erfolgte eine Weiterverfrachtung mit Großtransportern in die Almetallverwertende Großindustrie in Abstand von 1 bis 5 Tagen. Vorgesehen ist ebenfalls die Demontage von bis zu 25 Altfahrzeugen pro Woche (halb in geschlossenen Räumlichkeiten).

Für die Fläche des Plangebietes sind keine anderen Altnutzungen als frühere (landwirtschaftliche) und die gegenwärtig bestehende Nutzung bekannt. Die Flächen wurden vom Kampfmittelräumdienst auf eventuell vorhandene Kampfmittel untersucht und gegebenenfalls geräumt.

6.3. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon: 02424/7684 oder 7491, Fax 02425/7584, unverzüglich zu informieren und das Bodendenkmal sowie die Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten und sind die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

6.4. Bergbauliche Aspekte

Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlebergbaubedingter großflächiger Grundwasserabsenkungen.

6.5. Geologische Aspekte

112

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

6.6. Wasserhaushalt

6.6.1. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Im vorliegenden Planvorhaben sind hier Pseudogley-Braunerden aus Sandlöss betroffen, die als Grundwasserdeckschicht eine Schutzfunktion für das Grundwasserschutzgebiet III erfüllen.

Der Oberboden von Wiesen- und Weidenflächen ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und nach DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

6.6.2. Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung⁸

Nach § 51a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach § 9 Baugesetzbuch, Ziffer 14 und 16, sind die erforderlichen Erschließungsanlagen und Flächen festzusetzen.

Des weiteren regelt der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 18.05.1998 (MBL NRW. S. 654) unter Ziffer 5 ff die Anforderungen an die Entsorgung der Niederschlagswässer im Bauleitplanverfahren. Hiernach sind verbindliche Festlegungen für die Niederschlagswasserbeseitigung zwischen den Gemeinden, den Wasserbehörden und der Bezirksregierung abzuklären und detaillierte Aussagen in den Planunterlagen zu treffen.

Das Betriebsgelände umfasst 6.923 m² mit baulichen Anlagen, wie einer Halle, Fahrzeugwaage, Sortierboxen, befestigte Hoffläche und Rahmenbegrünung. Die Flächenversiegelung erreicht deutlich 80% der Grundstücksfläche.

Die Versiegelung führt weiterhin zu Verlusten von natürlichen Funktionen und Potentialen des Bodens, der Vegetation und des Lebensraumes von frei lebenden Tieren.

Die örtliche Versickerung von Niederschlägen kann über eine Rigole auf dem Betriebsgelände erfolgen. Es ist nicht auszuschließen, dass Altmetalle mit Regenwasser in Kontakt kommen und es zu möglichen Verschmutzungen kommt. Vorgesehen ist die Einleitung über ein Abscheidesystem in das öffentliche Kanalnetz. Der Anschluss an die geplante Rigole sollte den Dachflächen vorbehalten bleiben.⁹

⁸ Rvd vfg. des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – Gz. 662000/SP, vom 28. August 2002, Amt für Planung und Umwelt

⁹ a.a.O. "Umweltbericht", siehe hierzu Fußnote Nr. 6

6.7. Private Grünflächen

113

Nachstehende Gehölze sind zu verwenden:

- bei Bäumen: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sobus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*)
- bei Sträuchern: Saalweide (*Salix Caprea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hasel (*Corylus avallana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

7. Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

7.1. Angaben zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt¹⁰

Ökologische Nachteile sind nicht erkennbar, Niederschlagswasser kann örtlich ohne Kanalbelastung bewirtschaftet werden, Abwasser kann im Kurzschluss an den Ortskanal zur Regionalkläranlage Susteren abgeleitet werden.

Das Grundwasser steht laut GWK unter dem Gelände auf etwa 38,50 m NN an. Das Plangebiet liegt etwa bei 45,10 m NN. Der Flurabstand beträgt damit etwa 6,60 m.¹¹

Die Sickerfähigkeit des Bodens und die Ableitung zum Rodebach wurden gutachtlich¹² untersucht. Mittels Festsetzungen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung des § 51a LWG zu regeln.

7.2. Landschaftsbild

Am Westrand und Südrand des Plangebiets ist die Errichtung einer ca. 3.8 m hohen Einfassungsmauer als Sicht- und Lärmschutz vorgesehen. Diese Mauer wird von „außen“ mit einem (halben) Wall angeschüttet, der mit heimischen Gehölzen¹³ bepflanzt wird.

7.3. Angaben zu den vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, bzw. Ersatz

Der erforderliche Landschaftspflegerische Ausgleich ist noch zu ermitteln und vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde Selfkant und der Unteren Landschaftsbehörde extern innerhalb des Gemeindegebietes zu erbringen.

¹⁰ a.a.O. siehe hierzu auch „Umweltbericht“ → FN 6

¹¹ Erft-Verband: Grundwassergleichenplan – 1. Grundwasserstockwerk (Stand 10/2000). Bearbeitet auf der Kreiskarte Heinsberg im M. 1 : 50.000

¹² a.a.O. siehe hierzu auch „Umweltbericht“ → FN 6

¹³ a.a.O. siehe hierzu Ziffer 6.7.2. Private Grünflächen

115

8. Abwägung der Belange

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist noch durchzuführen.

Auf die Bestimmungen des § 4 Abs. 1 Satz 3 des BauGB wird besonders hingewiesen. Hiernach kann die Gemeinde davon ausgehen, dass bei nicht fristgerechter Äußerung die von den Beteiligten wahrzunehmende öffentliche Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.

Die Beteiligten haben in ihrer Stellungnahme auch Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes bedeutsam sein können.

Die von den Behörden in ihren Stellungnahmen vorgebrachten Belange werden von der Gemeinde in die Abwägung mit einbezogen.

Jede Äußerung ist mit einer Stellungnahme der Gemeinde zu bedenken oder diese erübrigt sich.

Planungsrelevante Anregungen und Bedenken der Behörden und die Verwaltungsstellungen dazu werden in der Verfahrensbegründung aufgegriffen und erforderlichenfalls berücksichtigt.

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Schlussbestimmungen

Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die Erstaufbereitung maßgebend.

B) FESTSETZUNGEN

(gem. § 86 BauO NW)

zum

116

Bebauungsplan VEP 3/97 (2. Änderung)

- Handwerkszentrum Tüddern -

GEWERBEGEBIET entsprechend § 8 BauNVO

1. Das Gebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Rahmen der Verwirklichung des „Handwerkszentrums Tüddern“.

- 1.1. Zulässig sind Gewerbebetriebe für die Fachbereiche:

Baustoffe	Service- und Reparaturbetrieb
Für	
Bedachungsartikel, Dachdeckerbetrieb	Unterhaltungselektronik
Lüftungsbau	Fliesenhandlung, Natursteine
Zimmerer, Schreiner, Holzbehandlung	Putzerbetrieb
und – handel	Innenausbau
Elektrobedarf	Malerbetrieb
Haussicherungstechnik, Alarmanlagenbau	Teppiche und Bodenbeläge
und – vertrieb	Kücheneinrichtungen
Heizungs- und Sanitärbedarf	Gartengestaltung und –einrichtung
Kunststoff-Fensterbau	Gartengeräte
Glaserei	Wärme-, Kälte-Schallschutzisol.
Gerüstbauer	Metallbauer (= Schlosser -
Rolladen- und Jalousienbauer	Kälteanlagenbauer – Schmiede)

Darüber hinaus auf dem Grundstück Gemarkung Millen, Flur 2, Flurstück 239:

- Eisenhandel für Neueisen und Handel für Alteisen mit Sortierung im Sinne der Anlagen nach der 4. BImSchVO Ziffer 8.9 b und 8.9 c (Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von max. 25 Altautos je Woche, wobei die Behandlung ausschließlich in geschlossenen Räumen zu erfolgen hat),
- die maximale Nutzungs-/Schutthöhe ist auf 4 Meter zu begrenzen,
- das Grundstück ist mit einer Erdaufschüttung/Wall als Sicht- und Immissionsschutz in entsprechender Höhe zu versehen.

- 1.2.1. zu den Gewerbebetrieben notwendige Einrichtungen und Anlagen wie Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Kunden- und Mitarbeiterstellplätze

- 1.2.2. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal.

Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 2.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

Für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen,

tagsüber 65 dB(A)

nachts 50 dB(A)

Begründung:

In Industrie- und Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und für einen bestimmten, in der BauNVO bezeichneten Personenkreis zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden (Eigenvorsorge). Aufgrund der bisher vorliegenden Ergebnisse der Lärmwirkungsforschung, so u.a. „Klosterkötter – Grenzwerte und Richtwerte“ ist davon auszugehen, dass ein Innengeräuschpegel von 30 bis 35 dB(A) nachts im schlafgünstigen Bereich eines durchschnittlich Lärmempfindlichen liegt.

2. Anfallendes Niederschlagswasser ist im Satzungsgebiet zu versickern.

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet erlauben sowohl in technischer als auch wasserrechtlicher Hinsicht das betriebssichere Versickern von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in den Untergrund. Empfohlen werden Versickerungsrigolen, die mit mindestens etwa 0.5 m konstruktive Einbindung in die versickerungswirksame Schicht 2 (unterhalb ihrer „verlehnten Oberseite“ geführt werden muss. Für die Bemessung gelten die Rechenregeln des Arbeitsblattes ATV A 138.

C. UNTERSCHRIFTEN

118

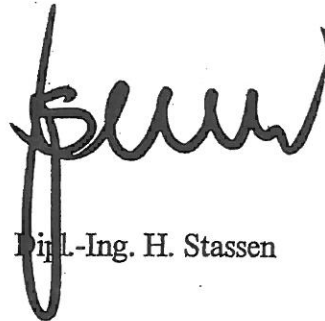
Den Entwurf der 2. Änderung VEP 3/97 – Handwerkszentrum Tüddern – mit Begründung und Festsetzungen haben angefertigt:

Selfkant, den 10. August 2007

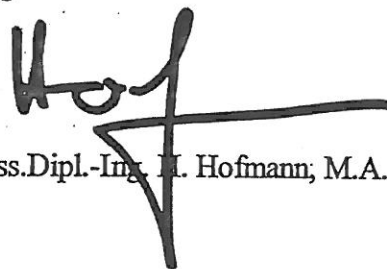
Für die Arbeitsgemeinschaft
BEBAUUNGSPLANUNG SELFKANT



Architekt VFA K. Nysten



Dipl.-Ing. H. Stassen



Ass.Dipl.-Ing. M. Hofmann, M.A.

